30 m

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
DU 02 NOVEMBRE 2017

RG N° 3393/17

Mademoiselle BILSON Badjo Antoinette
(Maître Ange Babo Rodrigue DADJE)
C/
Monsieur MOBIO Louis
(Cabinet OUATTARA & Associés)

DECISION :

Contradictoire

Nous déclarons incompétent pour connaître du présent litige au profit du juge du fond du Tribunal de ce siège;

Condamnons Mademoiselle BILSON Badjo Antoinette aux dépens ;

AUDIENCE PUBLIQUE DU 02 NOVEMBRE 2017

L'an deux mil dix-sept ;
Et le deux novembre ;

Nous, **KACOU Brédoumou Florent**, Juge délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé en notre Cabinet sis à Cocody les Deux-Plateaux ;
Assisté de **Maître N'DOUA Niankon Marie-France,** Greffier ;
Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 25 septembre 2017, **Mademoiselle BILSON Badjo Antoinette**, domiciliée à Abidjan Cocody, 7ème Tranche, ayant pour conseil, Maître Ange Babo Rodrigue DADJE, Avocat à la Cour, a assigné **Monsieur MOBIO Louis**, entrepreneur, domicilié à Abidjan Cocody Angré Les Manguiers, 05 BP 1185 Abidjan 05, ayant pour conseil, le Cabinet OUATTARA et Associés, Avocats à la Cour, à comparaître le 27 septembre 2017 devant la juridiction de référé de ce siège à l'effet de s'entendre
-constater que le contrat de bail entre les parties a pris fin le 05 août 2017 ;
-constater que Monsieur MOBIO Louis n'a pas fait valoir son droit au renouvellement du bail dans le délai expirant le 05 mai 2017 ;
-ordonner la résiliation du contrat de bail et l'expulsion du défendeur des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
-condamner le défendeur aux dépens ;

Au soutien de son action, la demanderesse expose que suivant contrat en date du 21 octobre 2010, il a donné à bail à Monsieur MOBIO Louis, une villa à usage professionnel sise à Cocody Danga, Route du Lycée Technique, 210 logements ;

Que ce contrat a été conclu pour une durée de 79 mois allant du 06 novembre 2010 au 05 août 2017 ;

Qu'en marge dudit contrat, les parties ont conclu un protocole d'accord en date du 21 octobre 2010 qui prévoit des travaux de réhabilitation à effectuer par le preneur à ses frais ;

Que le coût desdits travaux devait être remboursé par la bailleresse au preneur par des prélèvements sur les loyers sur la période de 79 mois ;
Que ce faisant, les parties ont convenu d'un loyer de 400.000 FCFA ;

Que cependant, le preneur devait retenir mensuellement la somme de 100.000 FCFA et ne payer à la bailleresse que la somme de 300.000 FCFA ;

Que le terme du contrat de bail liant les parties est fixé au 05 août 2017 ;

Que conformément aux dispositions de l'article 124 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général, Monsieur MOBIO Louis disposait du délai allant jusqu'au 05 mai 2017 pour solliciter le renouvellement du bail ;

Que n'ayant pas agi dans le délai sus indiqué, Monsieur MOBIO Louis est déchu de son droit au renouvellement du bail ;

Que depuis l'expiration du bail intervenu le 05 août 2017, celui-ci est devenu un occupant sans titre ni droit ;

Que la juridiction de céans doit par conséquent constater la déchéance du droit au renouvellement du bail de Monsieur MOBIO Louis et ordonner l'expulsion de celui-ci de la villa louée tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

En réplique, Monsieur MOBIO Louis relève que le protocole d'accord du 21 octobre 2010 qui stipule que : *« à l'expiration de la période visée au point 7, le loyer reviendra à son montant initial, à savoir 400.000 FCFA »* ;

Qu'il en résulte que les parties ont entendu, après l'expiration de la durée initiale du bail de 79 mois, poursuivre le contrat pour une durée indéterminée moyennant un loyer de 400.000 FCFA ;

Qu'en conséquence, il a payé à la bailleresse, les loyers d'août 2017, septembre 2017 et octobre 2017 d'un montant total de 1.200.000 FCFA ;

Que la demanderesse est mal fondée à solliciter son expulsion des lieux loués au motif que le bail a expiré ; ledit bail étant en cours ;

Que Mademoiselle BILSON Badjo Antoinette doit être par conséquent déboutée de son action ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Monsieur MOBIO Louis a fait valoir ses moyens. Il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

Sur la compétence

Mademoiselle BILSON Badjo Antoinette sollicite l'expulsion de Monsieur MOBIO Louis de la villa louée au motif que le contrat de bail à durée déterminée de 79 mois liant les parties est arrivé à terme depuis le 05 août 2017.

Monsieur MOBIO Louis résiste à cette prétention en faisant valoir que les parties ont convenu suivant le protocole d'accord du 21 octobre 2010, qu'à l'expiration de la période de 79 mois, le loyer reviendra à son montant initial, à savoir 400.000 FCFA. Il en déduit qu'à l'issue de cette période, les parties sont désormais liées par un bail à durée indéterminée qui est en cours d'autant plus qu'il a payé les loyers des mois d'août 2017, septembre 2017 et octobre 2017 à la demanderesse.

Il suit de ce qui précède que les parties s'achoppent sur la durée du contrat en cause.

Il est de principe qu'en présence d'une incertitude ou d'une ambiguïté réelle et sérieuse des termes d'un contrat, le juge des référés, juge de l'évidence, ne peut pas l'interpréter sans trancher une contestation sérieuse.

En l'espèce, le moyen soulevé par Monsieur MOBIO Louis nécessite que la juridiction de céans interprète le contrat de bail et le protocole d'accord conclus par les parties pour déterminer la durée réelle dudit bail. Ainsi, le juge des référés sera amené à trancher une contestation sérieuse alors qu'il ne peut pas préjudicier au fond du litige.

Il y a lieu dans ces conditions de déclarer la juridiction de céans incompétente au profit du juge du fond du Tribunal de ce siège conformément aux dispositions de l'article 226 du code de procédure civile, commerciale et administrative.

Sur les dépens

La demanderesse succombant à l'instance, il y a lieu de la condamner aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière

de référé et en premier ressort ;

Nous déclarons incompétent pour connaître du présent litige au profit du juge du fond du Tribunal de ce siège;

Condamnons Mademoiselle BILSON Badjo Antoinette aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier ;

N° 00286020

O.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 24 NOV 2017
REGISTRE A.J. N° 44 F° 98
N° 2105 Bord 597 / 4
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre